

FOSS4G'S CLUSTER SP. Z O.O. z siedzibą w Łodzi, ul. Rydzowa 17 lok. 128, 91-211 Łódź,
KRS 0000553941, NIP 947-198-51-70, REGON 361280385; tel. 508-655541



GARD - Pracownia Urbanistyczno - Architektoniczna - mgr inż. arch. Anna Woźnicka
siedziba: ul. Traktorowa 43/2, 91-117 Łódź; pracownia: ul. Wólczańska 55/59, pok. 1003-1006, 90-608 Łódź
NIP 947-106-73-33; REGON 100834104; tel. 42-6559336, 509-959368; www.gard.pl; biurogard@gmail.com

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
NA DZIAŁKACH NR 3108, 3109, 3110, 3111, 3112, 3113, 3114, 3115, 3116, 3117, 3118, 3119,
3120, 3121, 3122, 3123, 3124, 3125, 3126, 3127, 3128, 2497/2, 2496/9, 2511/2 W SKALE GMINA
SKAŁA
PROJEKT PLANU
(projekt planu do wyłożenia)**

autorzy opracowania:

mgr inż. arch. Anna Woźnicka - główny projektant planu - uprawniona do sporządzania projektów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na podstawie art. 5 pkt 3 i 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zmianami)

mgr inż. Rafał Kowalski - opracowanie projektu planu - uprawniony do sporządzania projektów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na podstawie art. 5 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zmianami)

Łódź, luty 2018

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W SKALE
z dnia 2018 roku

w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na działkach nr 3108, 3109, 3110, 3111, 3112, 3113, 3114, 3115, 3116, 3117, 3118, 3119, 3120, 3121, 3122, 3123, 3124, 3125, 3126, 3127, 3128, 2497/2, 2496/9, 2511/2 w Skale Gmina Skala

Na podstawie: art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) i art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2016 r. poz. 446; zm.: Dz. U. z 2016 r. poz. 1579 i poz. 1948, z 2017 r. poz. 730 i 935), oraz w związku z uchwałą nr. XIV/104/15 Rady Miejskiej w Skale z dnia 30 listopada 2015 roku w sprawie zmiany uchwały Rady Miejskiej w Skale nr LIV/399/14 z dnia 21 października 2014r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na działkach nr 2579/9, 2579/8, 2575/3, 2574/3, 2572/3, 2556/3, 2573/2, 2557/2, 2554/2, 2555/4, 2544/3, 2545/2, 2543/3, 2542/1, 2541/4, 2527/2, 2531/1, 2530/1, 3053/1, 2519/4, 2529/2, 2517/4, 2514/4, 2517/2, 2514/2, 2511/2, 2505/9, 2505/7, 2504/2, 2497/2, 2496/9, 2502/4, 2502/3, 2503/2, 2512/2, 2513/2, 2518/2, 2518/3 oraz fragment działki nr 2579/10 w miejscowości Skala, gmina Skala oraz zmiany uchwały Rady Miejskiej w Skale nr X/70/15 z dnia 23 czerwca 2015 r., Rada Miejska w Skale stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Skala, przyjętego uchwałą nr Rady Miejskiej w Skale z dnia roku, uchwała co następuje:

Rozdział 1. Zakres obowiązywania planu

§1.

1. Uchwała się **miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla Strefy Aktywności Gospodarczej w Skale**, składający się z:
 - 1) części tekstowej planu, stanowiącej treść niniejszej uchwały;
 - 2) części graficznej, na którą składa się rysunek planu w skali 1:1000, będący integralnym załącznikiem nr 1 do uchwały;
 - 3) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, będącego załącznikiem Nr 2 do uchwały;
 - 4) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu będącego załącznikiem Nr 3 do uchwały .
2. Granice planu, o którym mowa w ust. 1, wyznaczono na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, zgodnie z granicami określonymi na załączniku graficznym do uchwały nr XIV/104/15 Rady Miejskiej w Skale z dnia 30 listopada 2015 roku w sprawie zmiany uchwały Rady Miejskiej w Skale nr LIV/399/14 z dnia 21 października 2014r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na działkach nr 2579/9, 2579/8, 2575/3, 2574/3, 2572/3, 2556/3, 2573/2, 2557/2, 2554/2, 2555/4, 2544/3, 2545/2, 2543/3, 2542/1, 2541/4, 2527/2, 2531/1, 2530/1, 3053/1, 2519/4, 2529/2, 2517/4, 2514/4, 2517/2, 2514/2, 2511/2, 2505/9, 2505/7, 2504/2, 2497/2, 2496/9, 2502/4, 2502/3, 2503/2, 2512/2, 2513/2, 2518/2, 2518/3 oraz fragment działki nr 2579/10 w miejscowości Skala, gmina Skala oraz zmiany uchwały Rady Miejskiej w Skale nr X/70/15 z dnia 23 czerwca 2015 r.

§2. Celem sporządzenia planu jest określenie zasad zabudowy i zagospodarowania terenów, z poszanowaniem walorów przyrodniczych, krajobrazowych i historycznych w obszarze Strefy Aktywności Gospodarczej, której granice są tożsame z granicami planu.

§3.

1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

1) **froncie działki** – należy przez to rozumieć bok działki stanowiący bezpośrednią granicę z pasem drogowym;

2) **kolorze jaskrawym** – należy przez to rozumieć kolor o intensywnej barwie, mocny, ostry, wyrazisty, nasycony, zdecydowanie wyróżniający się w porównaniu z kolorystyką obiektów w sąsiedztwie.

3) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć granicę pomiędzy terenami o różnym sposobie użytkowania, zagospodarowania lub różnym przeznaczeniu podstawowym;

4) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie, określające najmniejszą dopuszczalną odległość zewnętrznego lica budynku od linii rozgraniczających drogi lub innego terenu, z wyłączeniem balkonów, wykuszy wysuniętych poza obrys budynku oraz elementów wejść do budynku (schodów, podestów, ramp, pochylni dla niepełnosprawnych i zadaszeń) wystających nie więcej niż 1,3 m poza zewnętrzne lico budynku;

5) **obszarze planu** – należy przez to rozumieć obszar Strefy Aktywności Gospodarczej w Skale zawarty w granicach określonych załącznikiem graficznym do uchwały nr XIV/104/15 Rady Miejskiej w Skale z dnia 30 listopada 2015 roku w sprawie zmiany uchwały Rady Miejskiej w Skale nr LIV/399/14 z dnia 21 października 2014r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na działkach nr 2579/9, 2579/8, 2575/3, 2574/3, 2572/3, 2556/3, 2573/2, 2557/2, 2554/2, 2555/4, 2544/3, 2545/2, 2543/3, 2542/1, 2541/4, 2527/2, 2531/1, 2530/1, 3053/1, 2519/4, 2529/2, 2517/4, 2514/4, 2517/2, 2514/2, 2511/2, 2505/9, 2505/7, 2504/2, 2497/2, 2496/9, 2502/4, 2502/3, 2503/2, 2512/2, 2513/2, 2518/2, 2518/3 oraz fragment działki nr 2579/10 w miejscowości Skąła, gmina Skąła oraz zmiany uchwały Rady Miejskiej w Skale nr X/70/15 z dnia 23 czerwca 2015 r.;

6) **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na działkach nr 3108, 3109, 3110, 3111, 3112, 3113, 3114, 3115, 3116, 3117, 3118, 3119, 3120, 3121, 3122, 3123, 3124, 3125, 3126, 3127, 3128, 2497/2, 2496/9, 2511/2 w Skale Gmina Skąła;

7) **powierzchni całkowitej zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków, obliczonych w zewnętrznym obrysie ścian zewnętrznych w stanie wykończonym; do powierzchni całkowitej zabudowy nie wlicza się elementów drugorzędnych takich jak: balkony, loggie, tarasy, podesty, rampy, pochylnie i inne;

8) **powierzchni zabudowy działki budowlanej** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni budynków położonych w obrębie działki budowlanej liczoną jako rzut pionowy po obrysie zewnętrznym ścian budynków na powierzchnię tej działki budowlanej;

9) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć rysunek w skali 1: 1000, zawierający ustalenia graficzne, będący załącznikiem Nr 1 do niniejszej uchwały i stanowiący jej integralną część;

10) **teren** - należy przez to rozumieć wydzieloną liniami rozgraniczającymi jednostkę ustaleń planu, oznaczoną symbolem literowym, dla której określono ustalenia szczegółowe.

11) **udziale procentowym powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć wyrażony procentowo stosunek powierzchni terenu biologicznie czynnego do całkowitej powierzchni działki budowlanej;

12) **ustawie** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Pozostałe pojęcia użyte w planie należy rozumieć zgodnie z definicjami zawartymi w ustawie oraz przepisach odrębnych.

Rozdział 2. Ustalenia ogólne

§4.

1. Dla całego obszaru objętego uchwałą ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe i dopuszczalne terenów określonych liniami rozgraniczającymi;

- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
 - 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;
 - 5) granice i zasady zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych;
 - 6) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości oraz minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek;
 - 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
 - 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
 - 9) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem niniejszego planu zagospodarowania przestrzennego.
2. Ustalenia planu określone są w treści niniejszej uchwały oraz na rysunku planu.
 3. Nie ustala się, ze względu na niewystępowanie w obszarze planu:
 - 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
 - 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym i planie zagospodarowania przestrzennego województwa;
 - 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania obszarów przestrzeni publicznych;
 - 4) zasad ochrony krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej.
 4. Nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§5.

1. Następujące oznaczenia, przedstawione graficznie na rysunku planu, są ustaleniami obowiązującymi:
 - 1) granica miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 4) wymiarowanie w metrach;
 - 5) przeznaczenie terenu.
2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu, nie wymienione w ust. 1, mają charakter informacyjny.

§6. Tereny wyodrębnione na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oznaczono symbolami literowymi oraz cyfrowo-literowymi, w których litery określają ich przeznaczenie podstawowe, zaś cyfry są numerami kolejnymi terenów o tym samym przeznaczeniu podstawowym.

§7. W obszarze planu wyodrębnia się liniami rozgraniczającymi tereny:

- 1) **U/P** – tereny przeznaczone dla zabudowy usługowej i produkcyjnej oznaczone symbolami 1U/P, 2U/P, 3U/P, 4U/P i 5U/P;
- 2) **E** – teren przeznaczony dla infrastruktury technicznej elektroenergetycznej
- 3) **K** – teren przeznaczony dla infrastruktury technicznej kanalizacyjnej;

- 4) **ZP** – teren przeznaczony dla zieleni urządzonej;
- 5) **KDG** – tereny przeznaczone dla dróg publicznych klasy głównej oznaczone symbolami 1KDG i 2KDG;
- 6) **KDW** – teren przeznaczony dla dróg wewnętrznych;
- 7) **KS** – teren przeznaczony dla parkingów ogólnodostępnych.

§8. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, niezbędne do wykonania projektu budowlanego, należy określać łącznie według ustaleń ogólnych dla całego obszaru planu, według ustaleń szczegółowych dla terenów, w zakresie obsługi komunikacyjnej, w zakresie obsługi w infrastrukturę techniczną a także na podstawie rysunku planu.

§9. Dla całego obszaru planu w zakresie **ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**:

- 1) nakazuje się lokalizację zabudowy zgodnie z wyznaczonymi i zwymiarowanymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oraz przepisami odrębnymi;
- 2) dla budynków lub ich części w dniu wejścia w życie planu zrealizowanych bądź realizowanych w podstawie ważnego pozwolenia na budowę, położonych pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy i linią rozgraniczającą dróg dopuszcza się możliwość ich remontu lub przebudowy; rozbudowa tak usytuowanych budynków jest dopuszczalna wyłącznie z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy, wyznaczonych i zwymiarowanych na rysunku planu;
- 3) dopuszcza się realizację sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym telekomunikacyjnych i elektroenergetycznych a także miejsc do parkowania, pomiędzy liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi terenów dróg;
- 4) na terenach oznaczonych symbolami E i K dopuszcza się lokalizowanie budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
- 5) ustala się obowiązek stosowania dachów dwuspadowych, symetrycznych o jednakowym kącie nachylenia odpowiadających sobie połąci do 20°, z możliwością realizacji lukarn o innym kącie spadku połąci dachowych oraz attyk, z lokalizacją kalenic w układzie prostopadłym lub równoległym do linii rozgraniczającej dróg, przy czym na terenach oznaczonych symbolami E i K dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych;
- 6) w ramach działki budowlanej dopuszcza się dobudowę budynków lub ich rozbudowę w kierunkach równoległym bądź prostopadłym do kalenicy głównej istniejącego budynku, przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu oraz następujących zasad:
 - a) w przypadku dobudowy budynków bądź wiat lub rozbudowy równoległe do kalenicy istniejącego budynku, dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych (pulpitowych) o kącie nachylenia połąci dachowej nie większym od kąta nachylenia dachu istniejącego; maksymalna wysokość realizowanych budynków lub wiat musi być niższa o nie mniej niż 20 cm od poziomemu okapu dachu budynku istniejącego,
 - b) w przypadku dobudowy budynków bądź wiat lub rozbudowy w kierunku prostopadłym do kalenicy istniejącego budynku, dopuszcza się stosowanie dachów wielospadowych pod warunkiem zachowania w dobudowywanym budynku lub rozbudowywanej części: tej samej wysokości oraz takich samych kątów nachylenia odpowiadających sobie połąci dachu jak w budynku istniejącym;
- 7) w wykończeniu połąci dachowych nakazuje się stosowanie materiałów o fakturze matowej – nie powodującej odbłysków.

§10. Dla całego obszaru planu w zakresie **ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**:

- 1) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej realizowanych na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

2) zakazuje się, lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska, z wyjątkiem:

- a) inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej realizowanych na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
- b) instalacji wykorzystujących do wytwarzania energii elektrycznej energię wiatru spełniających warunki mikroinstalacji określone w przepisach odrębnych,
- c) instalacji do montowania sprzętu mechanicznego,
- d) realizacji zabudowy przemysłowej lub magazynowej wraz z towarzyszącą infrastrukturą, o powierzchni zabudowy 0,5 ha i większej,
- e) parkingów samochodowych wraz z towarzyszącą im infrastrukturą, o powierzchni użytkowej 0,2 ha i większej;

3) zakazuje się lokalizowania zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi a w szczególności stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii przemysłowych - zakładów o zwiększonym ryzyku lub zakładów o dużym ryzyku, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska;

4) nakazuje się zachowanie minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej wielkości 10 %, z wyjątkiem terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem ZP, gdzie nakazuje się zachowanie minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej wielkości 70%.

§11. Dla całego obszaru planu w zakresie **granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych** wskazuje się, że:

1) wszystkie tereny obszaru planu leżą w granicach udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 326 „Krzeszowice – Pilica” (poprzednio „Częstochowa E”), gdzie obowiązuje zakaz działalności mogącej powodować zanieczyszczenia wód podziemnych;

2) wszystkie tereny obszaru planu leżą w granicach otuliny ochronnej Ojcowskiego Parku Narodowego.

§12. Dla całego obszaru planu w zakresie **scalania i podziałów** ustala się następujące zasady:

1) nie wyznacza się granic obszarów objętych scaleniem i podziałem nieruchomości;

2) dopuszcza się możliwość scalania i podziałów nieruchomości położonych w terenach oznaczonych w planie symbolem 1U/P, 2U/P, 3U/P, 4U/P i 5U/P przy spełnieniu łącznym następujących warunków:

- a) nowo wydzielane działki budowlane muszą mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami,
- b) granice nowo wydzielanych działek budowlanych muszą być prostopadłe lub równoległe do linii rozgraniczających dróg z dopuszczalnym odchyleniem do 10 stopni,
- c) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej, nie może być mniejsza niż 800 m²,
- d) szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej, nie może być mniejsza niż 20 metrów;

3) dla pozostałych terenów, ze względu na ich specyfikę oraz funkcje, nie określa się zasad scalania i podziału nieruchomości.

§13. Dla całego obszaru planu w zakresie **podziałów nieruchomości** dopuszcza się możliwość podziału terenów, bez ograniczeń dotyczących minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek w przypadku wydzielania działek:

- 1) dla sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, gdzie podziału należy dokonać uwzględniając zapotrzebowanie terenowe na te urządzenia, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 2) na powiększenie sąsiedniej działki budowlanej,
- 3) w celu regulowania stanów prawnych nieruchomości,
- 4) w przypadku wydzielenia działek wzdłuż wyznaczonych na rysunku planu linii rozgraniczających.

§14. Dla całego obszaru planu w zakresie **szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu** ustala się, że w przypadku lokalizacji obiektów budowlanych z zakresu infrastruktury technicznej o wysokości równej lub wyższej niż 50,0 m obowiązuje dokonanie odpowiednich zgłoszeń, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa lotniczego.

§15. Dla całego obszaru planu ustala się **obsługę komunikacyjną** działek budowlanych z terenu przeznaczonego dla dróg wewnętrznych oznaczonego symbolem KDW.

Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe dla terenów

§16.

1. W granicach terenów **1U/P, 2U/P, 3U/P, 4U/P i 5U/P** obowiązuje przeznaczenie dla zabudowy usługowej i produkcyjnej, w ramach których mogą być realizowane budynki usługowe i produkcyjne wraz z pomieszczeniami magazynowymi, biurowymi i socjalnymi a także służące obsłudze przeznaczenia podstawowego: garaże i wiaty, ciągi komunikacyjne, miejsca do parkowania, sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, miejsca wstępnego magazynowania odpadów. W granicach tych terenów wyklucza się realizowanie jakiegokolwiek zabudowy mieszkaniowej, usług związanych ze stałym pobytem dzieci i młodzieży a także usług związanych z opieką zdrowotną i społeczną.
2. W zakresie **ochrony i kształtowania ładu przestrzennego** obowiązują ustalenia zawarte w §9, a ponadto w zakresie stosowanej kolorystyki obiektów budowlanych:
 - 1) zakazuje się stosowania jaskrawych kolorów elewacji i pokryć dachowych budynków,
 - 2) nakazuje się stosowanie kolorystyki dla elewacji budynków jaśniejszej niż dla ich pokryć dachowych,
 - 3) ustala się stosowanie kolorystyki połaci dachowych w odcieniach: czerwieni (w kolorze zbliżonym do naturalnej barwy dachówki ceramicznej), grafitu lub szarości,
 - 4) ustala się stosowanie kolorystyki elewacji w odcieniach pastelowych, szarości, koloru białego, z wykorzystaniem materiału naturalnego (kamień, drewno, cegła) jako elementów kształtowania lub akcentowania elewacji, przy czym dopuszcza się stosowanie barw zgodnych ze standardami kolorystycznymi przyjętymi w znakach firmowych inwestora,
 - 5) w wykończeniu elewacji zakazuje się stosowania listew boazerii elewacyjnej z tworzyw sztucznych typu „siding”, blachy falistej i trapezowej, z dopuszczeniem stosowania prefabrykowanych płyt warstwowych z rdzeniem z materiału izolacyjnego wykończonych blachą stalową – montowanych w układzie poziomym.
3. W zakresie **ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu** obowiązują ustalenia zawarte w §10, a ponadto, do ogrzewania pomieszczeń i wytwarzania ciepłej wody użytkowej nakazuje się stosowanie technologii i paliw zapewniających zachowanie standardów emisyjnych określonych w przepisach odrębnych oraz prądu elektrycznego, dopuszcza się stosowanie do tych celów oraz do wytwarzania energii na własne potrzeby, odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu energetyki oraz ochrony środowiska, z wyjątkiem turbin wiatrowych niespełniających warunków mikroinstalacji określonych w przepisach odrębnych.
4. W zakresie **zasad i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu** ustala się:
 - 1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- a) maksymalną wysokość budynków produkcyjnych i usługowych, na nie więcej niż 13 m,
- b) maksymalną wysokość wolno stojących garaży i wiat, na nie więcej niż 7 m,
- c) maksymalna wysokość budynków i wiat realizowanych w formie dobudowy z dachem jednospadowym do istniejącego budynku, określona warunkiem realizacji dachu zgodnie z paragrafem §9 pkt.6 lit.a,
- d) maksymalna wysokość innych obiektów budowlanych w tym związanych z infrastrukturą techniczną – nie więcej niż 15 m; ustalenie to nie dotyczy niekubaturowych obiektów budowlanych łączności publicznej, realizowanych w oparciu o przepisy odrębne obowiązujące w tym zakresie;

2) wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) maksymalną powierzchnię zabudowy na nie więcej niż 80% powierzchni działki budowlanej ;
- b) minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynoszącą 0,1,
- c) maksymalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej wynoszącą 1,6.

5. W zakresie **granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych** obowiązują ustalenia zawarte w §11.

6. W zakresie **scalania i podziałów** oraz obowiązują ustalenia zawarte w §12 :

7. W zakresie **podziałów nieruchomości** dopuszcza się możliwość podziału terenów, przy spełnieniu warunków sformułowanych w §12, pkt. 1, lit a i c, a ponadto obowiązują ustalenia zawarte w §13.

8. W zakresie **szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu** obowiązują ustalenia zawarte w §14.

9. W zakresie **obsługi komunikacyjnej** obowiązują ustalenia zawarte w §15.

10. W zakresie **wskaźników dotyczących miejsc do parkowania** ustala się:

1) dla obsługi prowadzonej działalności usługowej i produkcyjnej nakazuje się realizację w ramach działki budowlanej łącznie minimum 1 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 25 m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego lub produkcyjnego (nie wliczając powierzchni pomocniczych i magazynowych), 1 miejsca do parkowania na 5 zatrudnionych oraz minimum 1 miejsce na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każdy lokal usługowy lub produkcyjny;

2) dopuszcza się bilansowanie miejsc do parkowania dla obsługi prowadzonej działalności wraz miejscami zrealizowanymi w terenie przeznaczonym dla parkingów ogólnodostępnych oznaczonym symbolem **KS**, z wyłączeniem miejsc na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, które muszą być zrealizowane zgodnie z zasadami określonymi w pkt 2.

§17.

1. W granicach terenu **E** obowiązuje przeznaczenie dla infrastruktury technicznej elektroenergetycznej, w ramach którego mogą być realizowane sieci, urządzenia, obiekty i budynki infrastruktury technicznej oraz miejsca do parkowania.

2. W zakresie **ochrony i kształtowania ładu przestrzennego** obowiązują ustalenia zawarte w §9.

3. W zakresie **ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu** obowiązują ustalenia zawarte w §10.

4. W zakresie **zasady i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu** ustala się:

1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- a) maksymalną wysokość budynków przeznaczenia podstawowego – nie więcej niż 5 m,
- b) maksymalna wysokość innych obiektów budowlanych związanych z infrastrukturą techniczną – nie więcej niż 15 m, przy czym ustalenie nie dotyczy niekubaturowych obiektów budowlanych łączności publicznej, realizowanych w oparciu o przepisy odrębne obowiązujące w tym zakresie;

2) wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) maksymalną powierzchnię zabudowy na nie więcej niż 80% powierzchni działki budowlanej,
- b) minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynoszącą 0,01,
- c) maksymalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej wynoszącą 0,8.

5. W zakresie **granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych** obowiązują ustalenia zawarte w §11.
6. W zakresie **scalania i podziałów** oraz **podziałów nieruchomości** ustala się następujące zasady obowiązują ustalenia zawarte w §12 oraz §13
7. W zakresie **szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu** obowiązują ustalenia zawarte w §14.
8. W zakresie **obsługi komunikacyjnej** obowiązują ustalenia zawarte w §15.
9. W zakresie **wskaźników dotyczących miejsc do parkowania** nakazuje się realizację minimum 1 miejsca do parkowania.

§18.

1. W granicach terenu **K** obowiązuje przeznaczenie dla infrastruktury technicznej kanalizacyjnej, w ramach którego mogą być realizowane sieci, urządzenia, obiekty i budynki infrastruktury technicznej oraz miejsca do parkowania samochodów.
2. W zakresie **ochrony i kształtowania ładu przestrzennego** obowiązują ustalenia zawarte w §9.
3. W zakresie **ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu** obowiązują ustalenia zawarte w §10.
4. W zakresie **zasady i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu** ustala się:

1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- a) maksymalną wysokość budynków przeznaczenia podstawowego – nie więcej niż 5 m,
- b) maksymalna wysokość innych obiektów budowlanych związanych z infrastrukturą techniczną – nie więcej niż 15 m, przy czym ustalenie nie dotyczy niekubaturowych obiektów budowlanych łączności publicznej, realizowanych w oparciu o przepisy odrębne obowiązujące w tym zakresie;

2) wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) maksymalną powierzchnię zabudowy na nie więcej niż 80% powierzchni działki budowlanej,
- b) minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynoszącą 0,01,
- c) maksymalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej wynoszącą 0,8.

5. W zakresie **granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych** obowiązują ustalenia zawarte w §11.

6. W zakresie **scalania i podziałów** oraz **podziałów nieruchomości** ustala się następujące zasady obowiązują ustalenia zawarte w §12 oraz §13
7. W zakresie **szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu** obowiązują ustalenia zawarte w §14.
8. W zakresie **obsługi komunikacyjnej** obowiązują ustalenia zawarte w §15.
9. W zakresie **wskaźników dotyczących miejsc do parkowania** nakazuje się realizację minimum 1 miejsca do parkowania.

§19.

1. W granicach terenu **ZP** obowiązuje przeznaczenie dla zieleni urządzonej, w ramach którego mogą być realizowane małe zbiorniki wodne, ciągi komunikacyjne piesze i kołowe a także sieci, urządzenia, obiekty infrastruktury technicznej.
2. W zakresie **ochrony i kształtowania ładu przestrzennego** obowiązują ustalenia zawarte w §9.
3. W zakresie **ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu** obowiązują ustalenia zawarte w §10, a ponadto ustala się obowiązek zagospodarowania przynajmniej 30% terenu oznaczonego symbolem **ZP** nasadzeniami średniopiennymi.
4. W zakresie **zasady i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu** ustala się:

1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- a) maksymalną wysokość obiektów kubaturowych związanych z infrastrukturą techniczną – nie więcej niż 3 m,
- b) maksymalną wysokość innych obiektów budowlanych związanych z infrastrukturą techniczną – nie więcej niż 15 m, przy czym ustalenie nie dotyczy niekubaturowych obiektów budowlanych z zakresu łączności publicznej, realizowanych w oparciu o przepisy odrębne obowiązujące w tym zakresie;

2) wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) maksymalną powierzchnię zabudowy na nie więcej niż 10% powierzchni działki,
- b) minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynoszącą 0,01,
- c) maksymalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do działki wynoszącą 0,1.

5. W zakresie **granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych** obowiązują ustalenia zawarte w §11.
6. W zakresie **scalania i podziałów** oraz **podziałów nieruchomości** ustala się następujące zasady obowiązują ustalenia zawarte w §12 oraz §13
7. W zakresie **szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu** obowiązują ustalenia zawarte w §14.
8. W zakresie **obsługi komunikacyjnej** obowiązują ustalenia zawarte w §15.

§20.

1. W granicach terenu **KS** obowiązuje przeznaczenie dla parkingów ogólnodostępnych, w ramach którego mogą być realizowane ciągi komunikacyjne piesze i kołowe, miejsca do parkowania dla obsługi całego obszaru planu, a także sieci, urządzenia, obiekty infrastruktury technicznej.
2. W zakresie **ochrony i kształtowania ładu przestrzennego** obowiązują ustalenia zawarte w §9.
3. W zakresie **ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu** obowiązują ustalenia zawarte w §10.

4. W zakresie **zasady i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu** ustala się:
- 1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalną wysokość obiektów kubaturowych związanych z infrastrukturą techniczną – nie więcej niż 3 m,
 - b) maksymalną wysokość innych obiektów budowlanych związanych z infrastrukturą techniczną – nie więcej niż 15 m, przy czym ustalenie nie dotyczy niekubaturowych obiektów budowlanych łączności publicznej, realizowanych w oparciu o przepisy odrębne obowiązujące w tym zakresie;
 - 2) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalną powierzchnię zabudowy na nie więcej niż 10% powierzchni działki,
 - b) minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynoszącą 0,01,
 - c) maksymalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do działki wynoszącą 0,1.
5. W zakresie **granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych** obowiązują ustalenia zawarte w §11.
6. W zakresie **scalania i podziałów** oraz **podziałów nieruchomości** ustala się następujące zasady obowiązują ustalenia zawarte w §12 oraz §13
7. W zakresie **szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu** obowiązują ustalenia zawarte w §14.
8. W zakresie **obsługi komunikacyjnej** obowiązują ustalenia zawarte w §15.
9. W zakresie **wskaźników dotyczących miejsc do parkowania** ustala się, że w ramach terenu **KS** należy zrealizować miejsca na parkowanie pojazdów wyposażonych w kartę parkingową, w ilości 5% ogólnej liczby miejsc do parkowania w ramach terenu.

Rozdział 4 Ustalenia szczegółowe w zakresie obsługi komunikacyjnej

§21. W zakresie, budowy i rozbudowy dróg publicznych ustala się:

- 1) zewnętrzny układ komunikacyjny stanowią: droga wojewódzka nr 794 stanowiąca obecnie ulicę Krakowską oraz droga gminna stanowiąca obecnie ulicę Rzeźniczą, z którymi wewnętrzny układ komunikacyjny obszaru planu jest powiązany przy wykorzystaniu istniejących włączy - zjazdów;
- 2) wyznacza się tereny przeznaczone dla dróg publicznych klasy głównej, oznaczone symbolami **1KDG** i **2KDG**, o szerokości docelowej 25 m, przy czym w granicach planu leżą tereny jej poszerzenia o wymiarach od 5,2 m do 5,4 m – dla terenu **1KDG** i od 3,6 m do 6,1 m dla terenu **2KDG** – zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) w terenach przeznaczonych dla dróg publicznych oznaczonych symbolami **1KDG** i **2KDG** obowiązują zasady zagospodarowania określone w przepisach odrębnych;
- 4) wyznacza się teren oznaczony symbolem **KDW** – z przeznaczeniem pod drogi wewnętrzne, o szerokościach od 4 m do 10 m i zakończony placem do zawracania – zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) w terenie drogi **KDW**, który stanowi wewnętrzny układ komunikacyjny, dopuszcza się lokalizowanie sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz miejsc do parkowania – na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 6) W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych obowiązują ustalenia zawarte w §11.

Rozdział 5. Ustalenia szczegółowe w zakresie wyposażenia w infrastrukturę techniczną

§22. Ustala się obowiązek **zaopatrzenia terenu w wodę** przeznaczoną do spożycia przez ludzi z wodociągu gminnego, w oparciu o istniejącą sieć oraz projektowaną jej rozbudowę – stosownie do potrzeb lokalnych, zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym z zakresu ochrony przeciwpożarowej. Dopuszcza się wykorzystywanie źródeł lokalnych, jako źródeł uzupełniających – zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym z zakresu prawa wodnego.

§23. W zakresie **gospodarowania ściekami oraz wodami opadowymi i roztopowymi** ustala się:

1) obowiązek odprowadzania powstałych ścieków bytowych i przemysłowych w systemie kanalizacji sanitarnej, poprzez istniejącą sieć oraz projektowaną jej rozbudowę – stosownie do potrzeb lokalnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) obowiązek odprowadzania wód opadowych i roztopowych z powierzchni zanieczyszczonych w systemie kanalizacji deszczowej; dopuszcza się zagospodarowanie wody opadowych i roztopowych z powierzchni niezanieczyszczonych poprzez odprowadzenie ich do ziemi w granicach własnych działek budowlanych: powierzchniowo na teren nieutwardzony, do dołów chłonnych, lokalnych zbiorników retencyjnych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

3) obowiązek instalowania separatorów substancji ropopochodnych na odpływach wód opadowych i roztopowych ze szczelnie utwardzonych placów postojowych, manewrowych i parkingów.

§24. W zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną** ustala się:

1) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej i rozbudowywanej sieci kablowej niskiego i średniego napięcia,

2) dopuszcza się budowę, przebudowę i remont sieci elektroenergetycznej wyłącznie w formie kablowej oraz lokalizowanie stacji transformatorowych SN/nn poza liniami rozgraniczającymi dróg, w tym na wydzielonych działkach budowlanych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) dopuszcza się wytwarzanie energii na własne potrzeby z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW, na zasadach określonych w przepisach odrębnych, za wyjątkiem turbin wiatrowych niespełniających warunków mikroinstalacji określonych w przepisach odrębnych.

§25. W zakresie **zaopatrzenia w gaz ziemny** ustala się zaopatrzenie z istniejących i rozbudowywanych gazociągów średniego ciśnienia, układanych w liniach rozgraniczających dróg – na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

§26. W zakresie **zaopatrzenia w ciepło** do celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej ustala się stosowanie indywidualnych źródeł ciepła z wykorzystaniem paliw i technologii zapewniających zachowanie standardów emisyjnych określonych w przepisach odrębnych; dopuszcza się pozyskiwanie energii, w tym do ogrzewania i wytwarzania ciepłej wody użytkowej z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW, na zasadach określonych w przepisach odrębnych, za wyjątkiem turbin wiatrowych niespełniających warunków mikroinstalacji określonych w przepisach odrębnych.

§27. W zakresie **zaopatrzenia w sygnał telekomunikacyjny** ustala się bezpośrednią obsługę abonentów telefonicznych z indywidualnych przyłączy, z zapewnieniem łączności alarmowej dla ochrony mieszkańców w sytuacjach szczególnych.

§28. W zakresie **gospodarki odpadami** ustala się obowiązek selekcji i wstępnego magazynowania odpadów w granicach działki budowlanej, w urządzeniach przystosowanych do tego celu oraz odbiór i usuwanie ich zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarki odpadami.

Rozdział 5. Ustalenia końcowe

§29. Wartość stawki procentowej, służącej naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości powstałej na skutek uchwalenia niniejszego planu ustala się w wysokości 30%.

§30. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Skąła.

§31. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej w Skale

Uzasadnienie

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest aktem prawa miejscowego, do ustanowienia, którego uprawnia Radę Miejską w Skale ustawa z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym oraz ustawa z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Genezą przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na działkach nr 3108, 3109, 3110, 3111, 3112, 3113, 3114, 3115, 3116, 3117, 3118, 3119, 3120, 3121, 3122, 3123, 3124, 3125, 3126, 3127, 3128, 2497/2, 2496/9, 2511/2 w Skale Gmina Skala, była uporządkowania zasad zagospodarowania przestrzennego w Strefie Aktywności Gospodarczej w Skale a także dokończenie jej budowania. Realizacja projektu pod nazwą „Budowa strefy aktywności gospodarczej w gminie Skala” jest współfinansowanego ze środków Unii Europejskiej z Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego w ramach Małopolskiego Regionalnego Programu Operacyjnego na lata 2007-2013. Do budowy Strefy Aktywności Gospodarczej w gminie Skala (SAG) przystąpiono w 2012 roku W tym czasie obowiązywała uchwała Nr VIII/46/07 Rady Miejskiej w Skale z dnia 24 maja 2007 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectw: Cianowice, Maszyce, Niebyła – Świńczów, Ojców, Skala, Smardzowice dla terenów położonych poza granicami Ojcowskiego Parku Narodowego (z wyłączeniem działek 4/4, 4/5, 4/6/ 4/7, 34/4, 34/5, 34/6, 34/7, 104/4, 104/5, 230/1, 131, 165/2, 165/3 we wsi Cianowice oraz 29/13, 145/2, 174/8, 174/11 we wsi Smardzowice) oraz terenu działek nr 10-383, 10-377, 4-401, położonych w sołectwie Cianowice w granicach OPN. Plan ten został uchylony prawomocnym wyrokiem Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 13 listopada 2012 roku sygn. Akt.II.OSK 2097/12. Od tego czasu w obszarze objętym niniejszą uchwałą nie obowiązywał żaden miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zaś zagospodarowywanie terenów odbywało się na podstawie decyzji o warunkach zabudowy.

Aktualnie obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Skala przyjęte uchwałą Nr XVII/116/99 z dnia 21 grudnia 1999 roku lokuje obszar planu w Obszarze D – kontrolowanej urbanizacji (obejmującym część centralną gminy, teren miasta Skala oraz obszar położony pomiędzy drogą Kraków – Wolbrom – wojewódzką nr 794 a drogą lokalną Rzeplin - Skala) i umieszcza w terenie koncentracji obiektów i urządzeń funkcji usługowej. W strefie tej obowiązujące Studium przewiduje:

- przekształcanie i porządkowanie obszarów istniejącego zainwestowania mieszkalne - usługowego z enklawami drobnej wytwórczości.
- poszerzenie terenów mieszkaniowe - usługowych w stosunku do zasięgu ustalonego w aktualnie obowiązującym planie ogólnym w sytuacjach stanowiących wypełnienie terenów między koncentracjami istniejącego zainwestowania oraz wyznaczonych w planie.
- powstanie nowego obszaru inwestycyjnego, stanowiącego możliwość powstania centrum rzemieślniczo- handlowego.

Powstanie centrum rzemieślniczo- handlowego jakkolwiek dopuszcza możliwość lokalizowania w tym obszarze funkcji produkcyjnej, to jednak w znacznie ograniczonym zakresie. Takie ustalenia obowiązującego studium również w pewnym zakresie ograniczają możliwość pełnego wykorzystania walorów budowanej SAG co znalazło swoje odbicie w ustaleniach planu.

Mając to na uwadze Rada Miejska w Skale podjęła uchwałę Nr XLVI/340/14 z dnia 25 marca 2014 roku w sprawie przystąpienia do zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Skala. W projekcie tego studium (w obecnej chwili będącego na etapie po uzgodnieniu i opiniowaniu oraz po powtórny wyłożeniu i powtórny zebraniu uwag) obszar planu położony jest w terenach oznaczonych symbolem P/U, czyli istniejących terenach aktywności gospodarczej i usług. Dla tak sformułowanej funkcji przewidziano

1) *przeznaczenie podstawowe:*

- *obiekty produkcyjne,*
- *bazy, składy, magazyny i hurtownie,*
- *zabudowa usługowa,*

- *obiekty handlu, rzemiosła i wytwórczości, obiekty obsługi rolnictwa,*
- 2) *przeznaczenie uzupełniające:*
- *bazy transportowe,*
 - *zieleń i obiekty małej architektury,*
 - *infrastruktura techniczna i komunikacyjna,*
 - *parkingi.*
- 3) *wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenów rozwoju przestrzennego:w*
- *wysokość zabudowy do 15 m,*
 - *powierzchnia zabudowy nie większa niż 80% powierzchni działki;*
 - *powierzchnia terenu biologicznie czynnego nie mniejsza niż 10% powierzchni działki budowlanej dla terenów miejskich oraz 20% powierzchni działki budowlanej dla pozostałych terenów;*
 - *dla terenów P2 dachy czterospadowe lub dwuspadowe, o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych 20° – 45°;*
 - *dla hal i magazynów dopuszcza się dachy płaskie oraz dachy dwuspadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych 2°-20°;*
 - *zakazuje się lokalizacji zabudowy mieszkaniowej oraz usług chronionych (np. szkoła, przedszkole, itp.);*
 - *dla obiektów usługowych obowiązuje zapewnienie miejsc postojowych w granicach terenu, do którego użytkownik posiada tytuł prawny;*
 - *ustala się dla zabudowy usługowej i produkcyjnej - co najmniej 1 miejsce parkingowe na 25 m², powierzchni użytkowej oraz dodatkowo 1 miejsce na 5 zatrudnionych, uciążliwość wszystkich obiektów i urządzeń związanych z działalnością produkcyjną i usługową nie może wykraczać poza granice terenu, do którego użytkownik posiada tytuł prawny.*

Mając powyższe na uwadze, Rada Miejska w Skale podjęła uchwałę Nr LIV/399/14 z dnia 21 października 2014r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na działkach nr 2579/9, 2579/8, 2575/3, 2574/3, 2572/3, 2556/3, 2573/2, 2557/2, 2554/2, 2555/4, 2544/3, 2545/2, 2543/3, 2542/1, 2541/4, 2527/2, 2531/1, 2530/1, 3053/1, 2519/4, 2529/2, 2517/4, 2514/4, 2517/2, 2514/2, 2511/2, 2505/9, 2505/7, 2504/2, 2497/2, 2496/9, 2502/4, 2502/3, 2503/2, 2512/2, 2513/2, 2518/2, 2518/3 oraz fragment działki nr 2579/10 w miejscowości Skala, gmina Skala, która następnie została zmieniona uchwałą Nr X/70/15 z dnia 23 czerwca 2015 r a następnie uchwałą Nr XIV/104/15 Rady Miejskiej w Skale z dnia 30 listopada 2015 roku. Poszczególne zmiany uchwałą inicjującej doprowadziły do nadania ostatecznego kształtu zarówno granicom obszaru przystąpienia jak też uściśleniu jego opisu.

Materiały kartograficzne niezbędne do sporządzenia niniejszego planu miejscowego zostały pozyskane z Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Krakowie za licencją nr GKik.IV.6642.1.1125.2017_1206_P.

Procedura formalno-prawna sporządzenia projektu planu została przeprowadzona zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073), natomiast na podstawie ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tj. Dz. U. z 2017 r. poz. 1405), przeprowadzono strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko.

O fakcie przystąpienia do sporządzania projektu planu społeczność lokalna została powiadomiona stosownymi ogłoszeniami i obwieszczeniami, zaś organy właściwe do opiniowania i uzgadniania planów – stosownymi zawiadomieniami. Łącznie z powiadomieniem o rozpoczęciu prac planistycznych ogłoszono o przeprowadzeniu procedury strategicznej oceny oddziaływania na środowisko i możliwo-

ści udziału społeczeństwa w tej procedurze. Wraz z projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wykonuje się prognozę oddziaływania na środowisko skutków jego realizacji. Jest to opracowanie sporządzane na podstawie ustaw: przywoływanej na wstępie – o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (z dnia 3 października 2008r.). Zakres i stopień szczegółowości prognozy oddziaływania na środowisko do projektu planu uzgodniły obydwie powołane do tego organy, czyli: Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Krakowie oraz Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Krakowie. W odpowiedzi na obwieszczenia, ogłoszenia i zawiadomienia o przystąpieniu do sporządzania planu, zostały przez organy i instytucje złożone wnioski. Wnioski osób fizycznych ani organizacji w oznaczonym terminie nie wpłynęły.

W ramach poszerzonej partycypacji społecznej w planowaniu przestrzennym wstępny projekt planu została sporządzony w dwóch wersjach i poddany ocenie przedstawicielom społeczności lokalnej (użytkownikami SAG oraz jej sąsiadami) w ramach warsztatów konsultacyjnych. Warsztaty te odbyły się w dniu 4 sierpnia 2017 roku, w siedzibie Urzędu Miasta i Gminy Skąta. W ich wyniku powstał projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który jest przedstawiany organom właściwym do opiniowania i uzgadniania projektów planów miejscowych. Wraz z projektem planu sporządzona została prognoza oddziaływania na środowisko, która również jest przedstawiana do opiniowania.

W granicach uchwały intencyjnej stanowiących obszar planu wyznaczono tereny:

- przeznaczone dla zabudowy usługowej i produkcyjnej, oznaczone symbolami 1U/P, 2U/P, 3U/P, 4U/P i 5U/P o łącznej powierzchni około 26298 m²;
- przeznaczony dla infrastruktury technicznej elektroenergetycznej, oznaczony symbolem E o powierzchni około 281 m²;
- przeznaczony dla infrastruktury technicznej kanalizacyjnej, oznaczony symbolem K; o powierzchni około 269 m²;
- przeznaczony dla zieleni urządzonej, oznaczony symbolem ZP o powierzchni około 3844 m²;
- przeznaczone dla dróg publicznych klasy głównej – stanowiące jej poszerzenie do parametrów zgodnych z przepisami z zakresu dróg publicznych, oznaczone symbolami 1KDG i 2KDG o łącznej powierzchni około 1331 m²;
- przeznaczony dla dróg wewnętrznych, oznaczony symbolem KDW o powierzchni około 6349 m²;
- przeznaczony dla parkingów ogólnodostępnych i oznaczony symbolem KS o powierzchni około 2162 m².

Z tak wyznaczonych terenów obszaru planu rdzeniem SAG są tereny oznaczone symbolem U/P. O ich skomunikowaniu wewnętrznym decyduje teren oznaczony KDW zaś elementy układu zewnętrznego obecne w obszarze planu to tereny KDG, teren KS zapewnia obsługę parkingową zaś tereny E i K to tereny infrastruktury technicznej. Teren ZP stanowi lokalny ciąg ekologiczny i migracyjny oraz mieści zbiornik wodny pełniący rolę zbiornika retencyjnego wód opadowych i roztopowych (zapewniającą małą retencję).

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Wymogi określone w art. 1 ust. 2 ustawy z dnia z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w niniejszym projekcie planu miejscowego uwzględniono w sposób następujący:

1) wymogi ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – poprzez ustalenie w treści uchwały planu zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, a w tym gabarytów zabudowy, geometrii ich dachów, materiałów wykończeniowych i kolorystyki obiektów oraz zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu;

2) walory architektoniczne i krajobrazowe – poprzez określenie w treści uchwały zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów;

3) wymagania ochrony środowiska, – poprzez określenie w treści uchwały zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego a także granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, wyrażające się m. in. zakazem lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko (za wyjątkiem: inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej realizowanych na zasadach określonych w przepisach odrębnych, instalacji wykorzystujących do wytwarzania energii elektrycznej energię wiatru spełniających warunki mikroinstalacji określone w przepisach odrębnych, instalacji do montowania sprzętu mechanicznego, realizacji zabudowy przemysłowej lub magazynowej wraz z towarzyszącą infrastrukturą, o powierzchni zabudowy 0,5 ha i większej, parkingów samochodowych wraz z towarzyszącą im infrastrukturą, o powierzchni użytkowej 0,2 ha i większej), a ponadto poprzez wskazanie iż cały obszar plany leży w granicach otuliny Ojcowskiego Parku Narodowego oraz w granicach głównego zbiornika wód podziemnych GZWP Nr 326 „Krzyszowice – Pilica” (dawniej „Częstochowa E”), gdzie obowiązuje zakaz lokalizowania działalności mogącej powodować zanieczyszczenia wód podziemnych;

4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej nie były przedmiotem ustaleń ponieważ w obszarze planu brak jest takich terenów i obiektów;

5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – poprzez ustalenie w treści uchwały wymogów w zakresie zasad ochrony środowiska, zasad obsługi komunikacyjnej w tym zapewnienia stanowisk postojowych dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową, a także z zakresu wyposażenia w infrastrukturę techniczną, w tym do celów przeciwpożarowych;

6) walory ekonomiczne przestrzeni – poprzez delimitacje terenów budowlanych komunikacyjnych i zielonych, z poszanowaniem walorów przyrodniczych i krajobrazowych przestrzeni oraz dbałością o wprowadzenie największej możliwej swobody zainwestowania komercyjnego, a także maksymalnego wykorzystania obszarów funkcji budowlanej wyznaczonych w Zmianie studium dla tych właśnie przeznaczeń;

7) prawo własności – poprzez kształtowanie zagospodarowania w sposób racjonalny, możliwie najmniej ingerujący w swobodę zagospodarowania poszczególnych nieruchomości leżących w granicach planu miejscowego i zachowując poszanowanie dla zasięgu własności prywatnej – poprzez kształtowanie linii rozgraniczających głównie w oparciu o granice ewidencyjne;

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – w obszarze planu wynikają one w całości z przepisów odrębnych i nie wymagały dodatkowych ustaleń;

9) potrzeby interesu publicznego – w granicach obszaru planu terenami publicznymi są przestrzenie dróg publicznych KDG oraz wyznaczone teren parkingów ogólnodostępnych ponadto cały obszar planu stanowi Strefę Aktywności Gospodarczej;

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej – poprzez ustalenie zasad przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, w tym z zakresu łączności publicznej;

11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jasności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez:

a) podanie do publicznej wiadomości informacji o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego wraz z prognozą oraz wyłożeniu tych dokumentów do publicznego wglądu, zgodnie z wymogami ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko – w formie ogłoszeń w prasie lokalnej, obwieszczeń zamieszczonych na tablicach ogłoszeń, oraz na oficjalnej stronie internetowej urzędu, w BIP;

b) przeprowadzenie całej procedury planistycznej z poszerzoną partycypacją społeczności lokalnej nie tylko umożliwienie składania wniosków do planu i prognozy oddziaływania na środowisko w tym przy użyciu drogi elektronicznej, ale również wstępnego konsultowania projektu planu podczas warsztatów konsultacyjnych przed poddaniem projektu planu procesowi opiniowania i uzgodnień;

c) udostępnienie wizualizacji wstępnych koncepcji projektu planu (pod adresem: <http://www.skala.geoportalgminy.pl>) i umożliwienie konsultowania ich w formie wniosków składanych elektronicznie za pośrednictwem specjalnie w tym celu stworzonego portalu;

d) udostępnienie projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w dniach od dnia do dnia, w siedzibie Urzędu Miasta i Gminy Skala oraz za pośrednictwem specjalnie w tym celu stworzonego portalu, udostępnienie niezbędnych dokumentów oraz projektów dokumentów w formie elektronicznej na oficjalnej stronie internetowej urzędu;

e) przeprowadzenie dyskusji publicznej w dniu oraz poszerzonych konsultacji w tym terenowych;

f) umożliwienie składania wniosków i uwag do planu miejscowego i prognozy oddziaływania na środowisko, w tym przy użyciu drogi elektronicznej w terminie od dnia do dnia .;

12) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności – poprzez wskazanie źródeł zasilania w wodę a także sformułowanie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej, w tym poprzez ustalenia z zakresu wyposażenia w sieć wodociągową.

Zgodnie z **art. 1 ust. 3** ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustalając przeznaczenie terenu organ ważył interes publiczny i interesy prywatne, w tym w zakresie jego zagospodarowania, a także wykonywał stosowne analizy ekonomiczne i środowiskowe oraz analizy wniosków i uwag składanych na każdym właściwym etapie proceduralnym.

Projektowane przeznaczenie terenu kształtowano w sposób racjonalny, w oparciu o zaprogramowane już na etapie tworzenia obowiązującego i zmienianego studium rozmieszczenie funkcji umożliwiających optymalne zagospodarowanie przestrzeni.

Dla potrzeb projektu planu miejscowego, zgodnie z wymogami art. 17 pkt 4 i 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym sporządzono prognozy: oddziaływania na środowisko oraz skutków finansowych uchwalenia planu.

Zgodnie z **art. 1 ust. 4** ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, sytuując nową zabudowę uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni poprzez:

a) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego, rozwój zabudowy przewiduje się na terenie posiadającym bezpośredni dostęp do urządzonych dróg publicznych (drogi wojewódzkiej nr 794 klasy głównej KDG – ulicy Krakowskiej oraz gminnej klasy lokalnej – ulicy Rzeźniczel leżącej poza obszarem planu), zaś dla terenów wewnątrz obszaru planu przewidziano ich skomunikowanie za pośrednictwem nowo wyznaczonego w planie ternu drogi wewnętrznej (KDW);

b) w planie nie wyznaczono terenów przeznaczone dla zabudowy mieszkaniowej, zaś terenu zabudowy usługowej i produkcyjnej rozlokowano wzdłuż istniejących – zrealizowanych dróg stanowiących utwardzone i w pełni urządzone ulice, które zapewnia im właściwe skomunikowanie, w ustaleniach planu przewidziano takie parametry dla dróg wewnętrznych, które umożliwią uzupełnienie infrastruktury komunikacji zbiorowej w niezbędnym zakresie;

c) zapewnienie rozwiązań przestrzennych ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów: w obszarze planu tereny drogowe ukształtowano w sposób zapewniający możliwość takiej ich rozbudowy, by w pasach dróg mogły się mieścić zarówno szlaki piesze, jak też ewentualne trasy rowerowe;

d) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na terenach o wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej jako uzupełnienie istniejącej zabudowy zaspokojono poprzez skupienie funkcji budowlanych (usługowych i produkcyjnych) wzdłuż zrealizowanych ulic oraz w sposób maksymalnie ograniczający presję na sąsiadujące tereny otwarte i w sposób zapewniający maksymalne wykorzystanie istniejących sieci infrastruktury technicznej.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Stosownie do wymogów art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wójt, burmistrz albo prezydent dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, ocenia postępy w opracowaniu planów miejscowych w nawiązaniu do ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, z uwzględnieniem wydawanych przez siebie decyzji o ustaleniu warunków zabudowy i zagospodarowaniu terenu oraz ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, a także prowadzonego przez siebie rejestru wniosków dotyczących zmian w zagospodarowaniu przestrzennym.

Wpływ na finanse publiczne, w tym na budżet gminy

Zgodnie z wymogiem art. 17 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla potrzeb planu miejscowego sporządzono prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego. Prognoza ta wykazała, że realizacja ustaleń projektu planu będzie skutkować wyłącznie możliwością uzyskania wpływów do budżetu gminy, ponieważ plan jest uchwalany dla terenów udostępnionych zarówno pod względem komunikacyjnym jak też pod względem wyposażenia w infrastrukturę techniczną.

Nie przewiduje się również wydatków związanych z wypłatą odszkodowań w związku z obniżeniem wartości nieruchomości w obszarze planu, ponieważ obecnie nie obowiązuje na tym terenie inny plan miejscowy a większość terenów jest własnością Gminy. Tereny prywatne zaś zostały zbyt w drodze przetargowej na cele związane z prowadzeniem działalności ustalanych w niniejszym planie

Prognoza finansowa wskazuje na możliwość uzyskania wpływów do budżetu gminy z tytułu przetargowej sprzedaży (lub oddawania w dzierżawę) nieruchomości gminnych, związanych z sukcesywną realizacją planu – podatków od nieruchomości, a także notuje możliwość osiągnięcia wpływów z tytułu opłaty planistycznej. Na podkreślenie zasługują spodziewane wpływy z tytułu podatków od nieruchomości, które po skonsumowaniu planu osiągnąć mogą kwotę około 0,5 mln PLN rocznie. Wraz z dochodami ze sprzedaży nieruchomości gminnych czyni to ten plan wysoce uzasadnionym ekonomicznie.

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w ramach uchwalenia planu Rada Miejska w Skale i podejmuje również rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych. Stanowi ono załącznik Nr 2 do niniejszej uchwały.

Sporządzony projekt planu jest zgodny z ustaleniami obowiązującego studium. Zachowuje wyznaczone ustaleniami studium kierunkowe przeznaczenia dla poszczególnych terenów. Ustala wskaźniki oraz parametry kształtowania zabudowy zgodne z wytycznymi w studium. Ustala m. in. zasady ochrony wód podziemnych przed zanieczyszczeniem, kształtowania i ochrony zieleni, dzięki czemu realizuje zasadę zrównoważonego rozwoju obszaru.

Projekt uchwały pod względem formalny jak też prawnym, zgodny jest z obowiązującymi przepisami.